

# Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles "A"

4

## 1. Zone A

**Caractère dominant de la zone** : zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs :

**A** : où sont autorisées, les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et les constructions et installations directement liées au fonctionnement de l'exploitation agricole.

**Ap** : secteur préservé où n'est autorisée aucune construction sauf les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif

Certaines parties de la zone sont concernées par la Loi littoral au titre de la "bande des 100 m", des "espaces proches du rivage" et des "espaces remarquables"(secteurs Ap exclusivement). S'y appliquent les règles rappelées à l'article 15 du Titre 1 (p 10) et à l'annexe 6/7.

### SECTION 1

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

##### En secteur Ap

♦ les constructions de toute nature à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles nécessaires à l'agriculture situées à plus de 50m d'une construction agricole existante à l'approbation du PLU

##### En secteur A

♦ les constructions de toute nature non nécessaires à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif

##### Dans toute la zone

♦ Le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone, sauf pour les chalets d'alpage désignés sur les documents graphiques

♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,

- ♦ le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanage ou destinés à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les aires de stationnement ouvertes au public,
- ♦ le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone,
- ♦ la reconstruction après sinistre des constructions existantes, si elles ne répondent à la vocation de la zone,
- ♦ les dépôts de véhicules.

### **ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe II ci-après)

#### **Dans toute la zone**

- ♦ la reconstruction après sinistre des constructions existantes sans changement de destination,
- ♦ la réhabilitation, le changement de destination et la reconstruction des chalets d'alpage indiqués sur les documents graphiques, dans les conditions fixées à l'article L.145-3 du Code de l'Urbanisme
- ♦ les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport terrestre ou à la protection contre les risques naturels
- ♦ les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone.
- ♦ l'évolution des constructions non conformes à la vocation de la zone n'est autorisée que si elle ne compromet pas l'exploitation agricole;

#### **En secteur A**

- ♦ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- ♦ les gîtes ruraux et autres hébergements touristiques directement liés à une exploitation agricole, dans les conditions précisées à l'article A 14.

#### **En secteur Ap**

- ♦ les constructions nécessaires à l'agriculture à condition d'être situées à moins de 50m d'une construction agricole existante à l'approbation du PLU et de minimiser les impacts paysagers par leur implantation, leur volume et leur aspect extérieur.
- ♦ la réhabilitation et/ou l'extension, pour des usages nécessaires à l'agriculture, des constructions existantes non ruinées.

§.II. Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- ♦ les constructions édifiées pour l'usage agricole ont vocation à être démolies si elles ne sont plus utilisées à des fins agricoles.
- ♦ les seuls logements autorisés en A, sont les logements de fonction directement liés à l'exploitation agricole, quand la présence est nécessaire à l'activité, pour les exploitants en titre et à raison d'un logement par exploitant dans les conditions fixées par l'article A14.

## **SECTION 2** **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - Accès et voirie**

Les règles de l'article 8 du Titre1 s'appliquent à l'exception des dispositions figurant au §.II. Voiries, remplacées par les suivantes :

- ♦ Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie.
- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- ♦ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation légalement existante ou autorisée ou à l'exploitation du milieu agricole ou naturel.

### **ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux**

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'assurera par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation.

Par ailleurs, tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable et tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation légalement existante ou autorisée sont interdits.

Toute opération entraînant pour les collectivités un supplément de dépenses d'investissement (création, extension, renforcement de réseau) ou de fonctionnement peut être refusée.

### **ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

Cependant, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe des voies publiques au moins égale à :
  - 7 m pour les voies publiques,
  - 15 m pour les routes départementales
  - 35 m pour la RN 94
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, ces distances minimales s'appliquent également au nouvel axe ainsi créé ou modifié.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.

#### **ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m des limites séparatives
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

#### **ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 10 – Hauteur maximum des constructions**

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres pour les habitations et 12m pour les autres constructions.

#### **ARTICLE A 11 – Aspect extérieur**

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Les constructions s'intégreront au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle seront conservés.

##### **A. Cas général**

Il concerne les habitations, les locaux d'accueil touristiques et les points de vente à la ferme.

Les constructions concernées doivent répondre aux prescriptions suivantes (cf. article Ub11 concernant le secteur Ub2) :

## 1 - Les toitures

### Pente

La pente des toits sera comprise entre 60% et 100% et s'harmonisera avec les bâtiments proches. Elle sera identique pour tous les pans de la construction.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir les mêmes pentes de toit que le bâtiment dont elles constituent l'extension. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas qui doivent cependant rester en harmonie avec la construction principale dont elle constitue une extension.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction. Les terrasses "tropéziennes" (découpées dans le toit) ne doivent pas dépasser 30% de la surface de plan de toiture concerné.

La pente des annexes non accolées sera en harmonie avec la pente de la construction principale, sans pouvoir être inférieure à 35%.

### Ouvertures

Seules sont autorisées les baies intégrées à la pente du toit ou les lucarnes de type traditionnel, à fronton ou à chevalet (cf. illustration en annexe page 67). Elles sont adaptées au volume du toit et implantées sur sa partie inférieure.

Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être obligatoirement placés dans la pente du toit et s'intégrer dans l'aspect général de la toiture.

### Couvertures

La couleur des couvertures est le gris ou la terre cuite/ocre.

Sont exclus les matériaux ondulés ou présentant un relief ainsi que les bacs prélaqués ou tôle-bac. Ces derniers sont cependant tolérés pour les bâtiments agricoles et en cas de remplacement des tôles ou plaques ondulées de couverture ; ils sont alors obligatoirement de couleur grise.

### Sens de faîtage

Pour les constructions existantes, le sens de faîtage existant devra être conservé

Pour les constructions nouvelles, le sens du faîtage se conformera au sens dominant des bâtiments voisins. L'implantation est libre pour les annexes.

## 2 - Les façades

Elles doivent être traitées en maçonnerie apparente ou enduite. Les teintes doivent être gris – beige, en harmonie avec le ton dominant dans le secteur.

Les éléments de décoration que l'on trouve sur les maisons anciennes de "caractère" devront être conservés, rénovés et recréés : chaînes d'angle, encadrement de baie, bandeaux, corniche, plinthe, cadrans solaires, ...

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'huissierie, et éventuellement en bardage, limité à la partie supérieure du pignon et réalisé en lattes verticales.

## 3 - Les ouvertures

Il est recommandé, dans les bâtiments anciens, de conserver le parti des percements existants (rythme, proportion,..) avec l'encadrement et les volets de bois à deux vantaux.

Elles seront en harmonie avec celles des bâtiments proches, en particulier des bâtiments anciens situés sur les unités foncières mitoyennes. L'usage du bois pour les menuiseries est recommandé.

#### 4 - Les garde-corps

Ils sont discrets et de forme simple, en métal ou en bois.

#### 5 - Les terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilisera le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonnées). Les murs cyclopéens sont interdits.

#### 6 - Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Elles peuvent être réalisées en grille ou grillage rigide fixé au sol ou sur mur bahut, avec ou sans haie.

#### **B. Autres cas**

Les constructions autres que celles citées en tête du A. Cas général peuvent suivre les prescriptions ci-dessus.

A défaut, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

##### 1 - Les toitures

Leur pente devra soit être supérieure à 27%.

Les seules ouvertures autorisées en toiture, en dehors des superstructures techniques, sont les baies intégrées à la pente du toit.

La couleur des couvertures est dans les nuances naturelles de la terre cuite.

Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être obligatoirement placés dans la pente du toit et s'intégrer dans l'aspect général de la toiture.

##### 2 - Les façades

Elles seront en maçonnerie enduite ou en bardage bois ou métallique.

Toutes les façades d'un même bâtiment recevront un traitement de qualité identique. Par leur traitement et / ou leurs matériaux, elles devront présenter un aspect "fini".

Les matériaux et les couleurs, agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit. Le blanc et les teintes claires, le noir sont interdits en façade. Les couleurs seront dans la palette des couleurs des éléments naturels du paysage végétal ou minéral.

Toute façade de plus de 50 m de long devra comporter au moins un décrochement de plus de 1,5 m.

##### 3 - Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Elles peuvent être réalisées en grille ou grillage rigide fixé au sol ou sur mur bahut, avec ou sans haie.

#### **ARTICLE A 12 - Stationnement**

♦ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

**ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations**

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les haies seront en essences locales ou champêtres.
- ♦ Les plantations d'arbres de haute tige non destinées à la production forestière seront entièrement composées d'essences locales.
- ♦ Les dépôts et installations techniques seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.

**SECTION 3**  
**POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 – Surfaces et densités**

- ♦ La surface de plancher des constructions ne doit pas dépasser :
  - 150 m<sup>2</sup> pour chaque logement nécessaire à l'activité agricole,
  - 200 m<sup>2</sup> pour l'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc.,...), exclusivement dans les bâtiments anciens traditionnels en pierre ou en construction neuve. Les gîtes ruraux sont limités à un maximum de 3 gîtes ruraux par exploitation, avec une surface unitaire maximum de ~~70 m<sup>2</sup>~~ 90 m<sup>2</sup> par gîte,
  - Le camping à la ferme est limité à un par exploitation
- ♦ L'hébergement touristique doit être situé dans le secteur supportant le siège d'exploitation et à proximité de celui-ci.

